

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR  
DALAM PELAKSANAAN  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
DENGAN BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996**

Oleh : Moch Ali. SH

*Pemberian kredit oleh bank senantiasa memberikan kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh tempo. Kemacetan kredit seperti ini secara tidak langsung juga akan memberikan dampak yang negatif terhadap masyarakat, Untuk memperkecil kerugian yang ditimbulkan oleh kredit macet tersebut, lazimnya pihak bank akan meminta kepada pihak debiturnya untuk memberikan jaminan bagi pengembalian kredit tersebut.*

## **A. PENDAHULUAN**

### **A. 1 Latar Belakang**

Guna menjamin kepentingan bank maka salah satunya dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum pada bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya dengan cepat dan biaya ringan adalah dengan memperkuat lembaga jaminan untuk kredit yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur bahwa untuk melindungi hak daripada kreditur apabila debitur wanprestasi adalah melalui eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu upaya yang ditempuh oleh kreditur untuk mendapatkan kembali pinjaman yang diberikan kepada debitur adalah melakukan eksekusi atas objek jaminan yang diserahkan dan telah dibebani Hak Tanggungan.

### **A. 2 Permasalahan**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- (1) Apakah pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet memberikan perlindungan hukum bagi kreditur?
- (2) Usaha-usaha apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka memberikan perlindungan hu-

kum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet?

### A. 3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan untuk menjawab pokok permasalahan di atas, antara lain sebagai berikut :

- (1) Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dalam upaya memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam menyelesaikan kredit macet.
- (2) Mengetahui dan menganalisis usaha-usaha yang dilakukan oleh para pihak terkait untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet.

### A. 4 Tinjauan Pustaka

- (1) Pemberian Kredit dan sistem pemberian kredit.

Dasar pemberian kredit adalah kepercayaan dan keyakinan, yaitu kepercayaan dan keyakinan bahwa debitur akan dapat melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan atau tepat waktu. Dengan demikian pemberian kredit oleh kreditur dalam hal ini adalah bank, senantiasa mengandung kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh temponya. Kemacetan kredit seperti

itu secara tidak langsung juga akan menimbulkan dampak yang negatif terhadap masyarakat, karena kredit oleh bank disalurkan kepada nasabahnya itu ber-sumber dari dana masyarakat. Untuk memperkecil kemungkinan kredit macet tersebut, lazimnya pihak bank akan meminta kepada debiturnya untuk memberikan jaminan bagi pengembalian kredit tersebut.

- (2) Maksud dan Tujuan Hak Jaminan

Lembaga jaminan mempunyai fungsi melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, sedangkan jaminan yang baik (ideal) adalah :

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan usahanya).
- c. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan waktu bersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

- (3) Pengertian dan Ciri-ciri Pokok Hak Tanggungan.

Sebagai lembaga jaminan yang kuat, ada 4 (empat) ciri pokok Hak Tanggungan

yang dikehendaki oleh Undang-Undang, yaitu :

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului (preferent) kepada krediturnya.
- b. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin bank dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*).
- c. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d. Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

(4) Eksekusi Hak Tanggungan dan Lelang

Eksekusi Hak Tanggungan baru dapat dilaksanakan apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya. Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UUH ada dua alasan secara alternatif sebagai landasan untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT, atau
- b. Title executorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 14 ayat 2 UUHT.

Dalam pelaksanaan lelang dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan dibagi menjadi 2 yaitu :

- a. Lelang eksekusi PUPN adalah lelang yang dilakukan terhadap agunan kredit macet bank-bank pemerintah dalam rangka penyelesaian kredit macet maupun barang milik BUMN/BUMD ke instansi pemerintah dalam rangka pencairan piutang Negara.
- b. Lelang eksekusi Pengadilan Negeri adalah lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan Hakim dalam Pengadilan dalam hal perkara perdata, termasuk lelang dalam rangka eksekusi *grosse akte* Hak Tanggungan.

## **A. 5 Metode Penelitian**

### **(1) Metode Pendekatan**

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis Normatif yaitu suatu penelitian yang menekankan dan berpedoman pada asas-asas hukum, sistem hukum dan kaidah hukum dengan cara membahas Peraturan-Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan penerapannya terhadap objek permasalahan yang diteliti.

### **(2) Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, karena penelitian ini diharapkan dapat diperoleh data yang menggambarkan secara jelas bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

(3) Jenis Data

Untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka diperlukan data, terutama data sekunder yang berupa bahan-bahan rujukan hukum yang meliputi bahan hukum primer yang terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan yang masih berlaku yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas bahan-bahan kajian para ahli hukum serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum.

(4) Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian ini, terutama berupa data sekunder baik berupa bahan-bahan pustaka maupun data dari berbagai arsip / dokumen yang berkaitan dengan permasalahan dan tujuan penelitian ini sehingga dapat dinyatakan bahwa data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi pustaka dan studi dokumenter.

(5) Metode Analisa Data

Metode yang digunakan dalam menganalisa data adalah metode kualitatif yaitu suatu cara yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu suatu pemaparan tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang kaitannya dengan perlindungan hukum bagi kreditur / bank berikut hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya dan usaha-usaha mengatasinya.

## **B. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **B. 1. Hasil Penelitian**

#### **1. Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan**

##### **1. 1. Tahap-Tahap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam kaitannya Perlindungan Hukum bagi Kreditur.**

###### **1.1.1 Dasar Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan:

- a. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan, atau
- b. Titel eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan.
- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan dengan tujuan supaya dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak.

###### **1.1.2 Proses Permohonan Eksekusi**

Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan

umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan.

- c. Adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan obyek hak tanggungan secara dibawah tangan untuk memperoleh harga yang tinggi yang menguntungkan semua pihak.

Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara pertama memberikan kebebasan kepada pihak kreditur dan debitur untuk menentukan cara yang paling mudah dan menguntungkan, dan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang kedua berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan yang selanjutnya dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukan eksekusi hak tanggungan serta cara yang ketiga eksekusi hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan secara dibawah tangan sedangkan tata cara (prosedur) eksekusinya menggunakan hukum acara perdata (HIR) dan peraturan lainnya yang terkait.

#### 1.1.3 Cara Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan serta syarat-syarat Eksekusi Hak Tanggungan.

- a. Kredit macet yang diajukan oleh bank atau yang mewakili selaku kuasa dari bank terlebih dahulu menyiapkan atau membuat surat permohonan eksekusi

Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di dalam wilayah hukum meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang dieksekusi dengan disertai bukti-bukti

- b. Mendaftarkan surat permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui Kepaniteraan bagian perdata dimeja satu yaitu petugas yang ditugaskan untuk penerimaan berkas permohonan eksekusi beserta lampiran-lampirannya dan surat-surat bukti dengan membayar panjar biaya eksekusi.

Selesai pembayaran biaya panjar eksekusi kemudian berkas eksekusi diteruskan ke Panitera yang oleh Panitera diteruskan kepada Ketua Pengadilan Negeri, setelah Ketua Pengadilan Negeri memeriksa kelengkapan dari berkas eksekusi tersebut dan jika kelengkapan berkas telah terpenuhi atau dapat dibuktikan bahwa debitur tidak memenuhi kewajibannya maka Ketua Pengadilan Negeri lalu memerintahkan Jurusita atau Jurusita Pengganti untuk memanggil debitur tersebut untuk ditindak lanjuti ke proses selanjutnya yaitu proses teguran (*aanmaning*).

#### c. Teguran (*aanmaning*)

Hasil penelitian di Pengadilan Negeri Mungkid, Pengadilan Negeri Magelang, selama tahun 2004 sampai 2008 terdapat permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang sampai pada penyelesaian melalui Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut :

- (1) Pengadilan Negeri Mungkid dalam register eksekusi Hak Tanggungan terdapat permohonan eksekusi Hak Tanggungan sebanyak 39 (tiga puluh Sembilan) permohonan.
- (2) Pengadilan Negeri Magelang dalam register eksekusinya terdapat 10 (sepuluh) permohonan eksekusi Hak Tanggungan.

Permohonan eksekusi Hak Tanggungan tersebut yang berhasil diselesaikan sampai tahap peneguran (aanmaning) adalah 42 (empat puluh dua) permohonan eksekusi Hak Tanggungan, 4 (empat) Permohonan Eksekusi dicabut, 1 (satu) dalam tahap sita eksekusi dan 1 (satu) permohonan eksekusi sampai pada tahap lelang. karena debitur tidak mengindahkan teguran dari Ketua Pengadilan berlanjut ke tahap berikutnya yaitu ke tahap sita eksekusi dan lelang.

#### d. Sita Eksekusi

Di dalam register eksekusi Pengadilan Negeri Mungkid, Pengadilan Negeri Magelang dari tahun 2004 sampai 2008 terdapat permohonan eksekusi Hak Tanggungan sampai penyelesaian melalui Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut :

- (1) Pengadilan Negeri Mungkid dalam register eksekusi terdapat 3 (tiga) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Buana,

sedangkan permohonan eksekusi Hak Tanggungan dalam register eksekusi Pengadilan Negeri Mungkid terdapat 39 (tiga puluh Sembilan) permohonan.

- (2) Pengadilan Negeri Magelang dalam register eksekusi terdapat 10 (sepuluh) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dengan perincian sebagai berikut: Pada tahun 2004 terdapat 2 permohonan, Pada tahun 2005 terdapat 3 permohonan, Pada tahun 2006 terdapat 2 permohonan, Pada tahun 2007 terdapat 3 permohonan, Pada tahun 2008 tidak terdapat permohonan eksekusi.

Sedangkan syarat-syarat Eksekusi Hak Tanggungan dapat dipenuhi apabila debitur cidera janji, sehingga obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum yang dilakukan menurut tata cara dalam peraturan Perundang-Undangan.

#### 1.1.4 Upaya Kreditur Dalam Menjamin Kreditnya.

Fungsi agunan bagi Bank/ kreditur merupakan sumber pelunasan terakhir apabila terjadi kredit bermasalah pada masa bath / debitur.

Upaya penyelesaian terhadap nasabah kredit macet, bank melakukan beberapa langkah, yaitu: Tahap pertama yang dilakukan mereka adalah melalui pendekatan secara musyawarah dengan nasabah/debitur macet.

Tahap selanjutnya yang dilakukan pihak bank untuk menyelamatkan kredit bermasalah yaitu dengan cara :

- (a) Penjadwalan Kembali (rescheduling)
- (b) Penataan Kembali (restrukturisasi)

Selanjutnya jika penyelamatan dan penyelesaian damai tidak berhasil, maka Bank selaku kreditur, akan melimpahkan kasus kredit macet kepada Panitia Urusan Piutang Negara / Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (atau disingkat dengan PUPN/ BPUPLN) atau Pengadilan Negeri setempat.

## **1.2 Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan**

### **1.2.1 Pembebanan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Hak Tanggungan.**

Apabila pihak nasabah tidak melakukan pembayaran tepat pada waktunya atau selama tiap bulan berturut-turut tidak melakukan pembayaran tersebut maka nasabah tersebut oleh pihak bank dinyatakan macet. Hal tersebut dipertegas oleh salah satu nasabah yang dinyatakan macet tersebut bahwa debitur / nasabah menyatakan bahwa pemberitahuan tersebut diterima debitur pada saat angsuran ketiga tidak dapat dilakukannya. Bila hal itu telah diterima oleh pihak debitur maka pihak kreditur atau bank berhak melakukan eksekusi Hak

Tanggungan tersebut dengan menggunakan sertifikat Hak Tanggungan tersebut agar pihak debitur dapat membayar angsuran kreditnya kepada pihak bank tersebut.

### **1.2.2 Proses Tata Cara dan Syarat-Syarat Sita Eksekusi Hak Tanggungan**

Pelaksanaan sita eksekusi dilakukan setelah melampaui tenggang waktu pene-guran, yang dimaksudkan sebagai jaminan jumlah uang atau hutang yang dibayarkan atau dipenuhi debitur kepada kreditur atau bank. Pembayaran atau pemenuhan pelu-nasan utang tersebut dengan cara menjual harta yang menjadi obyek jaminan atau Hak Tanggungan dari debitur melalui pelelangan umum.

### **1.2.3 Proses Penjualan Lelang Obyek Hak Tanggungan.**

Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang tercatat dalam register Pengadilan Negeri Mungkid, Pengadilan Negeri Magelang tahun 2004-2008 terdapat 1 (satu) permohonan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana terlihat dibawah ini.

a. Pengadilan Negeri Mungkid terdapat 7 (tujuh) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Buana yaitu :

- 1) 6 (enam) permohonan eksekusi Hak Tanggungan walaupun sampai pada proses selanjtnya yaitu proses tahap lelang tetapi tidak dilaksanakan pelelangan karena debitur telah menyelesaikan kewajibannya mem-

bayar pelunasannya pada kreditur atau bank sehingga penjualan atau lelang terhenti sampai pada saat pelunasan tersebut dan proses eksekusi telah selesai.

- 2) 1 (satu) permohonan eksekusi Hak Tanggungan lagi berlanjut sampai tahap akhir yaitu tahap lelang karena debitur tidak dapat melunasi kewajibannya pada kreditur Bank Buana.
- b. Pengadilan Negeri Magelang terdapat 1 (satu) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Buana yang prosesnya sampai pada tahap akhir yaitu tahap penjualan atau lelang karena debitur tidak memenuhi kewajibannya pada kreditur Bank Buana.

Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan lelang untuk menindak lanjuti proses penjualan obyek Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh kreditur atau bank. Sebelum penjualan atau lelang eksekusi dilaksanakan pada hari pelaksanaan lelang, terlebih dahulu diumumkan kepada masyarakat / umum bahwa akan dilaksanakan lelang eksekusi.

Kasus : Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh kreditur / PT. Bank Buana, Tbk. terhadap Para Debitur yaitu : CV. Maniso, Tuan Ongky Rubiyanto dan Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widiyanti.

Berdasarkan surat permohonan Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan

oleh PT. Bank Buana Indonesia, Tbk yang berkedudukan di Jl. Gajah Mada Nomor 1 A Jakarta dengan kantor cabangnya di Magelang yang beralamat di Jalan Tidar Nomor 17 Magelang, melalui kuasa hukumnya Uung Gunawan, SH. MH dan Dicky Deniawan, SH, keduanya Advokat / Pengacara yang berkantor di Jakarta, mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Magelang atas Termohon Eksekusi:

1. CV. MANISO, berkedudukan di Magelang, beralamat Kantor di Jalan Tidar, Pertokoan Rejotumoto II Nomor B-5, Magelang.
2. Tn. ONGKY RUBIANTO, beralamat di jalan Sunan Bonang Nomor 15, Kelurahan Jurangombo, Kecamatan Magelang Selatan, Magelang.
3. Ny. KWEK AY TJIEN alias YULIA WIDYAWATI, beralamat di Jalan Sunan Bonang Nomor 15, Kelurahan Jurangombo, Magelang Selatan, Magelang.

Dengan alasan permohonan eksekusi :

1. Bahwa fasilitas kredit rekening Koran yang diterima Para Termohon Eksekusi berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 27 tanggal 23.10.2003 telah jatuh tempo, akan tetapi Para Termohon Eksekusi tidak mampu melunasi seluruh hutangnya tersebut secara seketika dan sekaligus.
2. Bahwa fasilitas kredit angsuran yang diterima Para Termohon Eksekusi



meskipun belum jatuh tempo, akan tetapi berdasarkan klausul penyimpangan / pengakhiran sebelum waktu jatuh tempo (vide pasal 7 huruf (b) Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 23.10.2003, Bank berhak dan dengan ini menyatakan mengakhiri perjanjian-perjanjian kredit tersebut dan dengan meletakkan kewajiban kepada Para Termohon Eksekusi untuk membayar seluruh hutangnya tersebut secara seketika dan sekaligus.

Jumlah hutang Para termohon Eksekusi sampai tanggal 10 Nopember 2005 adalah:

- a. Kredit Rek Koran :Rp.3.534.158.951,79
- b. Kredit Angsuran :Rp.4.947.499.245,86
- Total :Rp.8.481.658.197,65

Jumlah tersebut diatas belum termasuk bunga berjalan sebesar 15 % per tahun terhitung sejak permohonan ini diajukan sampai dengan dibayar lunas secara seketika dan sekaligus.

Dengan jaminan hutang berupa : 6 (enam) bidang tanah berikut bangunannya sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.37/Magersari, Sertifikat Hak Milik No.1808/Mertoyudan, Sertifikat Hak Milik No.1297/jurangombo, Sertifikat Hak Milik No.1745/Mertoyudan, Sertifikat Hak Milik No.1749/Mertoyudan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.147/Magersari.

## **2. Hambatan-Hambatan dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan serta upaya-upaya yang dilakukan**

**untuk mengatasi hambatan tersebut.**

### **2.1 Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.**

#### **2.1.1. Hambatan yang bersifat Yuridis.**

- (a) Adanya janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya dan hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan baik berupa tanah maupun tanah beserta bangunannya yang berada diatasnya dan dalam hal debitur cidera janji maka bagi debitur harus mengosongkan tanah atau tanah beserta bangunan yang berada diatasnya tersebut.

- (b) Pembeli Lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli lelang.

Pembeli lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang telah dibeli dari lelang tersebut. Sehingga berakibat Badan Pertanahan Nasional menolak membalik nama pemilik semula pemberi Hak Tanggungan ke nama atau menjadi atas nama pembeli lelang.

- (c) Sifat Melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ketangan siapapun obyek tersebut berada.

Dengan mengingat sifat melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ke tangan

siapapun obyek tersebut berada, maka persil yang masih menanggung beban Hak Tanggungan karena tidak dibersihkan akan dimohonkan eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan ke-2 yang peringkatnya telah naik menjadi pemegang pertama Hak Tanggungan.

#### 2.1.2 Hambatan yang bersifat Non Yuridis

##### (a) Permohonan Penundaan Waktu Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam kasus pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan antara PT. Bank Buana Indonesia Tbk. selaku Pemohon Eksekusi dan CV. Maniso, dkk, selaku Termohon Eksekusi, menunjukkan bahwa pada saat dilakukan perintah pengosongan salah satu obyek eksekusi berupa gudang penyimpanan barang-barang hasil produksi pihak Termohon Eksekusi mohon waktu kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk dilakukan penundaan pengosongan gudang barang selama 1 (satu) bulan dengan alasan untuk mempersiapkan dan mengosongkan sendiri gudang barang tersebut.

##### (b) Kecenderungan Bentrok Fisik dan Pengerahan Massa

Adanya kecenderungan pelaksanaan fisik dari pihak Termohon Eksekusi maupun dari pihak-pihak yang menikmati keuntungan dari obyek eksekusi tersebut, yang bertujuan mempertahankan keberadaan obyek Hak Tanggungan tersebut (berupa tanah dan bangunan beserta isinya), bahkan dengan sengaja para

tereksekusi tersebut berupaya sedemikian rupa mengerahkan massa berbondong-bondong menuju ke lokasi pelaksanaan eksekusi guna mencegah dan menghambat jalannya pelaksanaan eksekusi yang dilakukan dengan cara-cara mengepung areal lokasi dan menghalang-halangi arah jalan menuju lokasi obyek eksekusi dengan tujuan agar Tim Pelaksana Eksekusi tidak bias masuk dan melaksanakan tugasnya di lokasi eksekusi tersebut.

#### 2.2 Usaha-Usaha yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan-Hambatan Tersebut.

##### 2.2.1 Usaha Mengatasi Hambatan yang bersifat Yuridis.

##### (a) Adanya janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Bahwa karena adanya janji pemberi Hak Tanggungan sebagai mana dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kreditur maupun debitur,

Apabila pihak debitur tidak mau secara sukarela untuk mengosongkan obyek Hak Tanggungan, maka Ketua Pengadilan Negeri tetap melaksanakan pengosongan obyek Hak Tanggungan serta mengajukan permohonan penjualan lelang atas obyek Hak Tanggungan ke Kantor

Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

(b) Pembeli lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli lelang.

Pertama-tama yang ditempuh oleh pembeli lelang adalah dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara ( yang melaksanakan lelang) agar diberikan surat Keterangan mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut. Kemudian berdasarkan surat jawaban dari Kantor Lelang Negara tersebut, pembeli lelang mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota yang berwenang.

(c) Sifat melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ketangan siapapun obyek tersebut berada.

Jika pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau tidak membayar hutangnya, maka persil yang masih terbebani Hak Tanggungan karena tidak dibersihkan, akan dimohonkan eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan kedua yang peringkatnya telah naik menjadi pemegang pertama Hak Tanggungan.

Permasalahan tersebut dapat teratasi dengan adanya kemungkinan dipasangnya janji, bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan sehingga biasanya akan dilakukan perhitungan kembali/ pemba-

haruan utang debitur yang baru setelah Hak Tanggungan yang semula di roya.

## 2.2.2 Usaha Mengatasi Hambatan Non Yuridis.

(a) Permohonan Penundaan Waktu Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam kasus pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap permohonan eksekusi pengosongan obyek eksekusi oleh Pemohon Eksekusi ( PT. Bank Buana Indonesia Tbk / Kreditur )terhadap Termohon Eksekusi (CV. Maniso, dkk / debitur) menunjukkan bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan non yuridis akhirnya pelaksanaan eksekusi tersebut dapat diselesaikan sebagaimana mestinya, yaitu : berupa pengunduran waktu pelaksanaan eksekusi selama 1 (satu) bulan, dengan alasan untuk mempersiapkan dan memindahkan serta mengosongkan sendiri barang-barangnya yang ada di gudang.

(b) Kecenderungan Bentrok Fisik dan Pengerahan Massa

Perlunya dilakukan koordinasi yang baik antara pelaksana eksekusi dengan Camat, Kepala Desa dan Jajarannya serta Aparat keamanan yang terkait guna mempersiapkan sedini mungkin hal-hal apa saja yang perlu dipersiapkan terutama dilokasi obyek eksekusi agar lokasi tersebut dapat disterilkan (diamankan) dari gangguan-gangguan yang mungkin dapat terjadi sebelum dan pada saat dilaksanakan eksekusi, sehingga pelaksanaan eksekusi

dapat dipastikan berjalan sebagaimana mestinya.

## B. 2. Pembahasan

2.1 Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

1.1 Tahap-Tahap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam kaitannya Perlindungan Hukum bagi Kreditur.

### 1.1.1 Dasar Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah diatur dalam Bab V Pasal 20 ayat 1. Ada 2 (dua) cara eksekusi Hak Tanggungan atas tanah, yaitu:

- (a) Melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan (*parate eksekusi*).
- (b) Melaksanakan eksekusi sesuai dengan title eksekutorialnya.
- (c) Berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan

### 1.1.2 Proses Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan

Bahwa pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan tidak perlu minta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan eksekusi harus melalui pelelangan umum bahkan apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap

berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang.

### 1.1.3 Cara Pengajuan dan syarat-syarat Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam proses pengajuan eksekusi Hak Tanggungan adalah dapat dilaksanakan baik secara lisan maupun tertulis akan tetapi kebiasaan dalam praktek permohonan eksekusi dilaksanakan secara tertulis yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah mana obyek Hak Tanggungan tersebut berada.

Selanjutnya sebelum pelaksanaan eksekusi dijalankan Ketua Pengadilan Negeri melakukan tindakan yang merupakan proses eksekusi yaitu:

#### (a) Aanmaning / Teguran

Dalam Hak Tanggungan yang telah dikuatkan oleh Ketua Pengadilan Negeri maka mengenai prosesnya sama yaitu setelah Ketua Pengadilan Negeri menerima permohonan maka Ketua Pengadilan Negeri langsung memerintahkan kepada Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri untuk memanggil pihak debitur yang telah ingkar janji dan kemudian pihak debitur akan ditegur dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari untuk membayar kewajibannya yaitu membayar hutang secara sukarela, dan jika ternyata dalam jangka waktu tersebut juga tidak dipenuhi maka

Ketua Pengadilan Negeri akan melakukan pemanggilan sekali lagi atau dua kali lagi.

(b) Penyitaan

Pelaksanaan penyitaan barang-barang yang merupakan onyek Hak Tanggungan harus dilakukan dimana barang-barang tersebut berada dengan menyebutkan mengenai batas-batasnya dengan disaksikan oleh perangkat desa yang mengetahui tentang keberadaan barang-barang sebagai objek Hak Tanggungan yang akan disita tersebut dengan menginventarisir mengenai batas-batasnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

1.1.4 Upaya Kreditur Dalam Menjamin Kreditnya

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain, dalam arti bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan.

1.2 Prosedur Perlindungan Hukum bagi Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

1.2.1 Pembebanan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Hak Tanggungan.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan, Hak Milik atas tanah yang dijadikan jaminan kredit, diperlukan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan.

Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan selesai dibuat maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan harus segera dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan yang kemudian oleh Kantor Pertanahan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit, sekaligus merupakan lahirnya Hak Tanggungan.

1.2.2 Tata Cara dan Syarat-syarat Sita Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitur cidera janji, bagi kreditur pemegang hak tanggungan disediakan dua lembaga eksekusi khusus, yaitu :

- a. Menjual lelang obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri pemegang hak tanggungan melalui pelelangan umum.
- b. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum di dalam sertifikat hak tanggungan atau

Dengan penjualan obyek hak tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.

### 1.2.3 Proses Penjualan Lelang Obyek Hak Tanggungan.

Didalam pelaksanaan lelang dalam rangka eksekusi hak tanggungan dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

- (a) Lelang eksekusi PUPN adalah lelang yang dilakukan terhadap agunan kredit macet bank-bank pemerintah dalam penyelesaian kredit macet maupun bank milik BUMN/BUMD dan Instansi Pemerintah dalam rangka pencairan uang Negara.
- (b) Lelang eksekusi Pengadilan adalah lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan Hakim Pengadilan dalam hal perkara perdata, termasuk lelang dalam hal eksekusi grose akta hak tanggungan.

Kemudian Ketua Pengadilan Negeri setempat mengeluarkan penetapan lelang untuk meneruskan proses penjualan obyek hak tanggungan yang dimohonkan oleh kreditur, namun sebelum hari pelaksanaan lelang tersebut diumumkan kepada masyarakat umum, sehingga masyarakat tahu akan dilaksanakan pelelangan dimuka umum.

### Kasus : Eksekusi Hak Tanggungan

Pada tanggal 3 Juli 2006 Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang didampingi Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri tersebut telah melakukan tegoran (Aanmaning) atas permohonan pengosongan tanah dan bangunan obyek lelang eksekusi dimana Para Termohon Eksekusi datang menghadap kuasanya yang bernama Alexander Frans, SH, sedangkan Pemohon Eksekusi datang kuasa hukumnya Uung Gunawan, SH yang mewakili Kreditur / Bank Buana Indonesia, Tbk.

Kemudian telah dibacakan surat permohonan pengosongan atas obyek lelang eksekusi yang diajukan oleh Sdr. Uung Gunawan, SH, Kuasa Hukum PT. Bank Buana Indonesia, Tbk. selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang memberikan Tegoran (Aanmaning) kepada Kuasa Para Termohon Eksekusi agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari untuk mengosongkan sendiri barang-barang yang berada di dalam bangunan diatas tanah obyek lelang eksekusi, lalu atas tegoran tersebut dari pihak Para Termohon Eksekusi melalui kuasanya menyatakan bahwa Para Termohon Eksekusi berkeberatan untuk dikosongkannya barang-barang yang ada di dalam bangunan diatas tanah obyek lelang eksekusi, dengan alasan karena Para Termohon Eksekusi baru mengajukan perlawanan eksekusi di Pengadilan Negeri Magelang dan saat ini perkaranya sedang

dalam pemeriksaan sampai pada tahap pembuktian.

Selanjutnya pada tanggal 25 Juli 2006 Ketua Lelang Eksekusi sendiri secara sukarela kepada Para Termohon Eksekusi dan apabila tidak segera mengosongkan sendiri secara sukarela maka Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang akan mengosongkan obyek-obyek eksekusi pengosongan secara paksa.

Selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2006 Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang tanggal 23 Pebruari 2006 Nomor : 01/Pdt.Eks/2005/PN. Mgl. Dan surat perintah tugas tanggal 23 Agustus 2006 Nomor : 1101/Print/VIII/2006/PN. Kab. Mgl. Telah melaksanakan Eksekusi Delegasi (pengosongan).

Eksekusi Delegasi (pengosongan) dari Pengadilan Negeri Magelang terhadap obyek-obyek eksekusi yang berupa :

1. sebidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam SHM Nomor 1808 atas nama Ongky Rubiyanto luas  $\pm 2460 \text{ m}^2$  (dikenal CV. Mainso) yang terletak di Jl. Markisa, Desa / Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang.
2. Sebidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam SHM Nomor 1745 atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati luas  $\pm 2.100 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Raya Magelang-Yogyakarta, Desa/Kecamatan Merto-

yudan, Kabupaten Magelang (dikenal gudang / MS, depan Hotel Catur Putra)

3. Sebidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam SHM Nomor 1749 atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati luas  $\pm 330 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Raya Magelang-Yogyakarta, Desa / Kecamatan Mer-toyudan, Kabupaten Magelang (dikenal gudang / MS, depan Hotel Catur Putra) Kesemuanya terletak di Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang.

Atas disetujuinya surat pernyataan Termohon Eksekusi yang tertuang dalam surat pernyataan tertanggal 24 Agustus 2006, yang pada pokoknya pihak Termohon Eksekusi minta diberi kesempatan untuk mengosongkan sendiri obyek-obyek eksekusi tersebut dalam tenggang waktu selama 1 (satu) bulan sejak hari ini Kamis tanggal 24 Agustus 2006 sampai dengan hari Minggu tanggal 24 September 2006 dengan catatan kunci-kunci pintu gudang obyek eksekusi oleh Termohon Eksekusi diserahkan kepada Pemohon Eksekusi, namun pihak Termohon Eksekusi diperbolehkan untuk mengatur finishing barang-barang milik Termohon Eksekusi dan tidak diperbolehkan menambah barang baru untuk diproduksi.

Dengan telah disetujuinya Surat Pernyataan Termohon Eksekusi tanggal 24 Agustus 2006 tersebut, maka pelaksanaan

Eksekusi Hak Tanggungan pada tahap (akhir) pengosongan terhadap obyek-obyek eksekusi sebagaimana tersebut diatas dinyatakan, Eksekusi Telah Selesai.

2.2. Usaha-Usaha yang dilakukan untuk mengatasi Hambatan-Hambatan dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

2.1 Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

2.1.1 Hambatan yang bersifat Yuridis

(a) Timbulnya Hak dan kewajiban bagi kreditur dan debitur sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dimana debitur berjanji untuk melunasi hutangnya dan kreditur memperoleh hak pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan maka bila debitur wanprestasi dan tidak menepati janji dan tidak mau secara sukarela untuk mengosongkan tanah atau tanah beserta bangunannya dari barang-barang yang ada didalamnya, hal tersebut merupakan salah satu kendala dalam pelaksanaan eksekusi.

(b) Pembeli Lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli lelang.

Karena pembeli lelang tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten menolak untuk melakukan balik nama dari pemilik semula pemberi Hak Tanggungan menjadi

atas nama pembeli lelang, sehingga meskipun pembeli lelang telah menguasai obyek Hak Tanggungan yang dibeli lelang tersebut akan tetapi hak kepemilikannya masih tetap dimiliki oleh Pemberi Hak Tanggungan.

(c) Sifat Melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ketangan siapapun obyek tersebut berada.

Setiap persil yang masih terbebani Hak Tanggungan, maka pembeli persil tersebut harus menanggung risiko, yaitu jika pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau tidak membayar hutangnya kepada kreditur maka persil yang masih dibebani Hak Tanggungan dan tidak dibersihkan tersebut akan dimohonkan eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan kedua yang peringkatnya telah naik menjadi pemegang pertama Hak Tanggungan melalui Pasal 224 HIR.

2.1.2. Hambatan yang bersifat Non Yuridis.

(c) Permohonan Penundaan Waktu Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

Bahwa setelah Tim Pelaksana Eksekusi datang dilokasi obyek eksekusi, menemui Termohon Eksekusi dan membacakan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, kemudian Termohon Eksekusi menyatakan keberatannya jika hari itu dilaksanakan Eksekusi dan maka waktu pengunduran eksekusi pengosongan selama 1 (satu)



bulan dengan alasan Termohon eksekusi hendak mempersiapkan dan mengosongkan sendiri gudang dari barang-barang produksinya.

(d) Kecenderungan Bentrok Fisik dan Pengerahan Massa.

Dalam mempertahankan keberadaan obyek eksekusi tersebut tidak jarang para tereksekusi melakukan perlawanan fisik bahkan berupaya mengerahkan massa supaya datang dilokasi obyek eksekusi untuk mencegah dan menghambat jalannya pelaksanaan eksekusi yang dilakukan dengan jalan mengepung areal lokasi dan menghalang-halangi jalan menuju lokasi obyek eksekusi.

2.2 Usaha-Usaha yang dilakukan untuk mengatasi Hambatan Tersebut

2.2.1. Usaha Mengatasi Hambatan yang bersifat Yuridis.

(a) Adanya janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam hal debitur secara sukarela tidak mau untuk mengosongkan obyek Hak Tanggungan, sedangkan obyek Hak Tanggungan tersebut dalam keadaan dihuni baik oleh debitur sendiri maupun oleh penghuni lain misalnya penyewa, pengelola, dan lain-lain, maka Ketua Pengadilan Negeri tetap melaksanakan serta mengajukan permohonan penjualan lelang atas obyek Hak Tanggungan kepada

Kantor Pelaya-nan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Kemudian setelah obyek Hak Tanggungan dilelang dan telah dibeli oleh pemenang lelang ternyata pemberi Hak Tanggungan tidak mau mengosongkan obyek / persil Hak Tanggungan yang telah dijual, maka pengosongan atas obyek Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

(1) Secara persuasif

(2) Dalam hal pihak ketiga tersebut adalah pembeli lelang eksekusi dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang / pembeli lelang.

(3) Dalam hal pihak ketiga tersebut adalah pembeli dari lelang yang dilaksanakan atas kekuasaan sendiri, berdasarkan persetujuan pembeli Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan pertama maka upaya hukum yang harus ditempuh oleh pembeli obyek Hak Tanggungan tersebut adalah mengajukan gugatan perdata.

(b) Pembeli lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli lelang.

Dalam hal pembeli lelang lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli lelang dari Kantor

Lelang Negara (lembaga yang melaksanakan lelang), maka pembeli lelang harus mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang Negara supaya diberikan Surat Keterangan mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebutlalu dengan bukti surat keterangan dari Kantor Lelang tersebut pembeli lelang mengajukan permohonan balik nama kepada Kantor Pertanahan Kabupaten.

(c) Sifat melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ketangan siapa pun obyek tersebut berada.

Bahwa risiko yang ditanggung oleh pembeli lelang jika pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau tidak membayar hutangnya kepada kreditur, maka persil yang masih dibebani Hak Tanggungan karena tidak dibersihkan akan dimo-honkan eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan ke-2 yang peringkatnya telah naik menjadi pemegang pertama Hak Tanggungan melalui Pasal 224 HIR.

Bahwa permasalahan demikian dapat diatasi dengan adanya kemungkinan dipasangnya janji, bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan).

## 2.2.2 Usaha Mengatasi Hambatan yang bersifat Non Yuridis.

(a) Permohonan Penundaan Waktu Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Tindakan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk mengabulkan permohonan Termohon Eksekusi CV. Maniso, dkk untuk mengundurkan pelaksanaan eksekusi selama 1 (satu) bulan dengan pertimbangan untuk memberi kesempatan terakhir kepada Termohon Eksekusi sendiri untuk mempersiapkan dan mengosongkan isi gudang barangnya, merupakan pertimbangan non yuridis yang cukup bijaksana. Dengan pertimbangan tersebut maka pelaksanaan eksekusi pengosongan gudang barang dinyatakan selesai dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau dipermalukan.

(b) Kecenderungan Bentrok Fisik dan Pengerahan Massa.

Dalam menghadapi situasi tersebut, mutlak perlu dilakukan koordinasi yang baik sebelum dilaksanakannya pelaksanaan eksekusi. Koordinasi yang baik melibatkan para pelaksana eksekusi dari Pengadilan dengan Camat dan Kepala Desa beserta jajarannya yang terkait serta aparat keamanan (polisi) untuk membicarakan kemungkinan-kemungkinan paling buruk dan hal-hal yang harus dipersiapkan sebelum, menjelang dan pada saat pelaksanaan eksekusi terutama di areal lokasi obyek eksekusi, sehingga lokasi dapat segera disterilkan (diamankan) dari

gangguan-gangguan yang mungkin dapat terjadi.

## C. PENUTUP

### C.1 KESIMPULAN

Dari pembahasan tersebut diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut :

- (a) Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberi perlindungan hukum terhadap kreditur.
- (b) Upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :
  - (1) Jika Pemberi Hak Tanggungan tidak mau mengosongkan obyek Hak Tanggungan maka yang dilakukan adalah :
    - a. Secara persuasif
    - b. Dalam hal pihak ketiga adalah pembeli lelang dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, maka dengan cara mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
    - c. Dalam hal pihak ketiga tersebut adalah pembeli di bawah tangan berdasarkan persetujuan pembeli Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan pertama, maka dengan mengajukan gugatan perdata.

- (2) Pembeli Lelang Eksekusi dibawah Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang akan selalu menerima obyek Hak Tanggungan tersebut dalam keadaan bersih dari segala beban.

- (3) Dengan adanya Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka pemenang lelang selalu akan menerima sertifikat hak atas tanah tersebut selain risalah lelang.

- (4) Langkah Ketua Pengadilan Negeri menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan obyek hak tanggungan selama 1 (satu) bulan atas permohonan Termohon eksekusi untuk mempersiapkan dan mengosongkan sendiri isi gudang Termohon merupakan pertimbangan non yuridis yang cukup bijaksana. Berdasarkan pertimbangan tersebut pelaksanaan eksekusi pengosongan gudang dinyatakan selesai tanpa ada pihak yang merasa dirugikan

### C. 2 SARAN

- a. Kreditur harus selektif dalam memilih cara eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Piutang Negara (KP2LN).
- b. Dalam Eksekusi Hak Tanggungan, khususnya parate eksekusi selayaknya debitur juga harus di-

lindungi haknya untuk mendapatkan harga penjualan yang tinggi sesuai dengan keinginannya

sebagai pemberi Hak Tanggungan sekaligus pemilik obyek Hak Tanggungan.